

## “Aún sin un plan de reactivación, el sector ha resistido las presiones de la coyuntura económica”: Camacol

- *Los datos del primer trimestre de 2024 confirman una nueva realidad: un sector de menor escala, pero que ha resistido las presiones de la coyuntura económica.*
- *Las ventas del primer trimestre de 2024 son las más bajas de los últimos 15 años. El mercado de vivienda se ha reducido en cerca de un 30 % frente al promedio 2013-2019 y un 46 % frente a los niveles de 2021-2022. Las ventas del primer trimestre sumaron cerca de 10.500 viviendas, un valor inferior al de la pandemia.*
- *La mayor preocupación está en el empleo, si se tiene en cuenta que los niveles de comercialización y de actividad son similares a los del 2011. Por eso, es importante impulsar acciones conjuntas para la recuperación.*
- *Camacol presentó tres acciones para la reactivación: buscar mecanismos de coordinación efectiva para la asignación de subsidios territoriales; nuevas líneas de financiación pública a la tasa de interés, y mejorar la ejecución presupuestal de Fonvivienda*

**Bogotá, 17 de abril de 2024**

Tras anunciar que el proceso de recolección y publicación de los datos de Coordinada Urbana, el sistema de información georreferenciada de Camacol acababa de recibir la certificación ISO 9001:2015, el presidente de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), Guillermo Herrera, presentó las cifras del mercado de vivienda al cierre del primer trimestre de 2024.

El líder gremial informó que entre enero y marzo del 2024 las ventas de vivienda registraron una contracción del -17,7 % frente mismo periodo de 2023, con un total 32.017 unidades comercializadas. Este valor, aseguró, es el más bajo en un primer trimestre en los últimos 15 años y se suma al mal desempeño de los lanzamientos (-34 %) y las iniciaciones (-26,7 %).

Herrera anotó que las cifras reflejan una nueva realidad: “El sector de la construcción hoy tiene una escala inferior en comparación con el periodo 2013-2019 cuando se comercializaban mensualmente 14.701 viviendas en promedio. Durante el 2024, a marzo, las ventas mensuales sumaron en promedio 10.474 unidades, un valor que parece ser el piso del sector y a partir del cual podemos pensar en una estrategia de crecimiento”.

Los niveles de comercialización y de actividad son similares a lo observado a 2011. Este retroceso trae consigo costos económicos y sociales que se reflejan variables como el empleo. “Regresar a los niveles de ventas y producción de 2011 implicaría retornar a niveles de empleo similares a los de ese año, cuando el sector ocupaba

1,1 millones de trabajadores frente a los 1,5 millones que emplea actualmente” afirmó el dirigente gremial.

Destacó el presidente de Camacol que la industria edificadora ha venido sorteando los principales retos macroeconómicos, entre ellos la inflación, los costos de la construcción y las altas tasas de interés. “Los factores asociados a los costos y las tasas seguirán mejorando de manera paulatina durante el 2024, con lo cual la dinámica económica empezará a ser más favorable para la actividad. Sin embargo, la incertidumbre actual proviene de la ejecución de la política de vivienda, la ausencia de un plan de reactivación claro y una ejecución presupuestal que sigue siendo baja”.

### **Factores a favor**

La inflación se viene desacelerando de manera consistente, lo mismo que los costos de construcción de vivienda. A esto hay que sumarle que el Banco de la República viene reduciendo la tasa de política monetaria desde diciembre del 2023. En el último año, el sector financiero ha reducido las tasas hipotecarias en promedio cerca de 220 puntos básicos con lo cual se pasó de una tasa de interés cercana al 16 % a un valor medio que ya se encuentra por debajo del 14 %.

Además, actualmente existe una oferta de vivienda que supera las 166 mil unidades disponibles para la venta en todos los segmentos de precio, de las cuales el 67 % se encuentra sobre planos y puede iniciar en la medida que mejoren las condiciones para la demanda.

Así mismo, el dirigente gremial destacó los importantes esfuerzos de los entes territoriales en la priorización de políticas de vivienda nueva regionales. “Las ciudades y los departamentos se están comprometiendo con la construcción de vivienda formal para sus habitantes. A la fecha, desde Camacol hemos identificado que gobernaciones y capitales están estructurando programas que permitirán subsidiar más de 100 mil viviendas con inversiones cercanas a \$1,6 billones”.

### **Tres acciones para la reactivación**

Durante su intervención Herrera presentó tres acciones para la reactivación que se han evaluado en Camacol en el marco de la situación del sector: la primera consiste en buscar mecanismos de coordinación efectivo para la asignación de subsidios por parte de las regiones.

Se ha identificado que los entes territoriales quieren implementar modelos de subsidio a la cuota inicial, que pueden ser complementarios o independientes a Mi Casa Ya, así como alivios a las cuotas hipotecarias. Para el presidente de Camacol, es necesario que se generen mecanismos de coordinación que permitan estandarizar los instrumentos y con ello facilitar los trámites para los gobiernos locales, los hogares y el sector privado.

En segundo lugar, insistió en la necesidad de implementar el plan de reactivación del sector, propuesto por el Gobierno Nacional, a partir de la inversión de nuevos

recursos para coberturas a la tasa de interés. Con un presupuesto cercano a \$1 billón se pueden movilizar recursos para cerca de 160 mil coberturas a la tasa para VIS y No VIS, que podrían apalancar ventas de \$40 billones y generar alrededor de 275 mil empleos por año.

La tercera medida consiste en mejorar la ejecución de Fonvivienda, que con corte al 31 de marzo era del 2 %, y adelantar las gestiones para garantizar las coberturas a la tasa faltantes para los 50 mil subsidios de Mi Casa Ya.

Además, el presidente de Camacol señaló que se debe poner sobre la agenda la discusión sobre el futuro de las ciudades y la necesidad incrementar la producción de vivienda formal para lograr un crecimiento ordenado y sostenible.

“Estamos vendiendo 130 mil viviendas por año en un escenario en el cual la necesidad supera las 200 mil. Ahí tenemos un reto muy grande, pero también una oportunidad para generar empleo y crecimiento económico, a la vez que reducimos la informalidad y el déficit habitacional”.

Herrera finalizó presentando el avance de la industria en materia de sostenibilidad, donde Colombia es líder en construcción verde certificada con EDGE, el sistema para los mercados emergentes creado por la Corporación Financiera Internacional (IFC) del Banco Mundial, entregada a edificaciones que cumplen con parámetros de ahorro en agua, energía y energía incorporada en materiales.

Aseguró que el sector seguirá avanzando para impulsar un crecimiento más sostenible e incluyente y por eso destacó la importancia de eventos como el Congreso Camacol Verde que se realizará el 9 y 10 de mayo en Cali, donde el desarrollo sostenible y la biodiversidad serán los grandes protagonistas. Un evento con el cual el gremio de la construcción confirma su compromiso con las acciones para contrarrestar el cambio climático, y, de paso, se anticipa a la COP16, que también se llevará a cabo en la capital del Valle.